

HUM@NÆ

Questões controversas do mundo contemporâneo

Edição Especial SETA 2015

A VERTICALIZAÇÃO INTENSA NO BAIRRO NOVO DEVIDO AO PROJETO DO SHOPPING PATTEO

Livia GUSMÃO¹

Diogo Cavalcanti GALVÃO²

Resumo

O presente trabalho tem como objetivo identificar o crescimento da verticalização no Bairro Novo, na cidade de Olinda, principalmente quando da aprovação do projeto do Shopping Patteo. Foi feito um mapeamento multitemporal do entorno de influência direta e indireta da edificação dos anos 2003, 2007 e 2015, onde o indireto foca na área da orla a qual foi vista a maior alteração no seu gabarito. No contexto urbanístico a verticalização consiste num processo que ocorre por necessidade de espaço físico para habitação e comércio, em uma cidade que já se encontra densamente ocupada; é uma nova forma ou reformulação de ocupação do espaço. O aspecto da intensidade de construção está relacionado com o fator de inovação urbana nas sociedades capitalistas. Sendo assim, a partir da nova existência de um centro comercial em Olinda, pode-se concluir que haverá um crescimento na densidade demográfica da região através da construção de edificações cada vez mais verticais. Esta realidade já é perceptível a partir da análise dos mapas gerados, deixando também claro que depois da aprovação do projeto do shopping a especulação imobiliária ganhou força após venda de diversas edificações unifamiliares no entorno do empreendimento. Esta futura verticalização faz parte do planejamento estratégico da prefeitura local, entretanto suas consequências não foram previstas tanto pelo empreendedor, quanto pelo gestor, estas podem colapsar toda estrutura urbana local. É possível concluir que haverá problemas com diversas estruturas urbanas existentes na área, que não vão ter capacidade de funcionar de forma efetiva devido ao grande fluxo populacional que será introduzido na área como consequência dessa verticalização desordenada.

Palavras chave: Verticalização, Olinda, Bairro Novo, Patteo.

1 Discente da Faculdade de Ciências Humanas – ESUDA. Email: livia.agusmao@gmail.com.

2 Professor da Faculdade de Ciências Humanas – ESUDA. Email: diogo.esuda@yahoo.com.br.

Abstract

This paper aims to identify the growth of verticalization in Bairro Novo, in the city of Olinda, specifically when the approval of the project of Shopping Patteo happens. It was done a multitemporal mapping of the surroundings with direct and indirect influence of the buildings through the years of 2003, 2007 and 2015, in which the indirect influence focuses on the shore where it was seen a bigger increase in the height of the buildings. In an urban context, verticalization consists in a process that occurs because of the need of physical space for residence and services, in a city which already reached population density; it's a new form or reformulation of occupation of space. The aspect of intensity in construction is related to the factor of urban innovation in capitalist cities. In that context, through the existence of a commercial Center in Olinda, it possible to conclude that there will be a growth in the population density in the region through the construction of buildings taller than before. This reality can already be seen through analyses of maps created, leaving also clear that after the approval of the shopping mall, the real state speculation has gained strength after buying numerals single-family residences at the surroundings of the enterprise. This future verticalization is part of the strategic planning of the local administration, however their consequences have not been predicted by the entrepreneur or the administrator, where they can collapse the whole local urban structure. It is possible to conclude that there will be problems with many urban structures that exist in the area, that will not be capable of functioning effectively due to the huge population flow that will be introduced in the area as a consequence of the unplanned verticalization.

Keywords: Verticalization, Olinda, Bairro Novo, Patteo.

INTRODUÇÃO

A verticalização é uma resposta à maior demanda por um território específico, o que leva ao grande adensamento da área e a problemas de infraestrutura por ela não ser projetada para aquela grande quantidade de pessoas. O objetivo deste trabalho é identificar o crescimento da verticalização do Bairro Novo, na cidade de Olinda, principalmente a partir da aprovação do projeto do Shopping Patteo.

Na Região Metropolitana do Recife (RMR), já vem sendo observada uma implantação desordenada de edifícios desde os anos 50, quando os gabaritos começaram a aumentar no bairro de Santo Antonio, sendo a maioria deles edifícios comerciais. Em seguida, na Avenida Boa Viagem e no bairro de Casa Forte, começaram a aparecer prédios residenciais, resultando na realidade do Recife hoje, em que poucas são as edificações de menos de três pavimentos e, as que ainda se mantêm, vêm sendo compradas por construtoras para dar lugar a outros edifícios de mais de 15 pavimentos.

Hoje, em Olinda, a realidade se aproxima do que acontece em Recife. O adensamento já é uma realidade em grande parte do município, onde os lotes de casa existentes se encontram à venda ou já foram vendidos para a construção de edifícios com mais de 15 pavimentos. Além disso, é possível observar que, na orla, esta realidade se encontra presente com mais força, devido ao plano diretor da cidade. Nele é definido que os lotes que se encontram mais próximas ao mar possuem um maior coeficiente construtivo, o que gera edificações cada vez mais altas; enquanto na área depois do terreno do shopping, o coeficiente construtivo diminui.

Agora, com a chegada do Shopping Patteo, essa densidade aumentará devido à já conhecida especulação que o edifício comercial trará para seu entorno. Será possível resolver problemas cotidianos no shopping e haverá maior oportunidade para diversas empresas abrirem seus escritórios na cidade. Ao se introduzir o caráter especulativo, a redinamização edificante gerada na área será justificativa para que as casas existentes sejam substituídas por edifícios de mais de seis pavimentos. Já é possível observar essa realidade, a partir do ano de construção do hiper, que foi a época de acréscimo desta verticalização desenfreada.

Em diversos pontos da Região Metropolitana do Recife (RMR), onde foram construídos centros comerciais, a especulação imobiliária chegou logo depois. Exemplos disso são o Shopping Rio mar e o Shopping Recife; seu entorno foi tomado por edifícios de até 30 pavimentos, alguns comerciais e outros residenciais. Este trabalho foi feito através de um mapeamento multitemporal, levando em consideração o ano anterior à construção do hiper, um ano posterior à construção do hiper e o ano vigente. Também foram analisados diversos estudos de caso, para que fosse possível pontuar efetivamente o que poderia acontecer com a construção de um centro comercial na área.

Este trabalho se faz necessário devido à falta de consciência na necessidade de um melhor planejamento urbano, que vem sendo um grande problema não só na RMR, mas em todo o Brasil. É preciso observar que em qualquer cidade existe a necessidade de crescimento, mas este precisa ser planejado e estudado. Olinda não é diferente e os estudos realizados para a implantação do Shopping supracitado, não abordam os impactos negativos gerados por verticalização; ao contrário, o documento apenas indica os benefícios econômicos que serão gerados pontualmente.

DA UNI À MULTI FAMILIAR, A MUDANÇA DA TIPOLOGIA EDIFICANTE DO BAIRRO NOVO.

Olinda, cidade que começou apenas com seu sítio histórico, teve seu crescimento populacional iniciado de forma evidente entre os anos de 1950 e 1970. (NASCIMENTO, 2008)

O comércio foi muito ampliado a partir das gestões de Germano Coelho (1976 e 1992). Ele conseguiu incrementar o comércio em Olinda, que já existia nas cidades mais próximas. (...) Em Bairro Novo, Jardim Atlântico e Casa Caiada, esses novos bairros foram surgindo, porque a população ia aumentando, e iam construindo novas casas e apartamentos (Narrativa de Ilmar Belo dos Santos em NASCIMENTO, 2008, p.10).

Anos 50, Olinda era cidade dormitório. Em agosto de 1940, 400 casas em Olinda foram destruídas. Em 1948 Olinda ainda sofre as ressacas que destruíram ruas inteiras e intervieram nas praias e o veraneio acabou! Surge o Loteamento do Bairro Novo (Narrativa de José Ataíde de Melo em NASCIMENTO, 2008, p.15).

Hoje é caracterizada como cidade-dormitório, a qual é definida por Miglioranza (2005 *apud* OJIMA, SILVA E PEREIRA, 2007) como “cidade cujos habitantes saem, na maioria, para trabalhar em outra cidade, voltando apenas para dormir”. O que, de acordo com Freitag (2002 *apud* OJIMA, SILVA E PEREIRA, 2007), poderia ser considerado o mesmo que cidade-satélite, sendo um local que o morador não se reconhece como cidadão, pois ali não se encontra seu ambiente de trabalho e só serve como dormitório e residência.

O Bairro Novo foi um dos primeiros bairros localizados na orla de Olinda, o que tornou a região norte da cidade mais valorizada.

A nova expansão da cidade se deu acompanhando o desenho de sua orla litorânea ao norte, ainda desocupada, em direção às praias do Bairro Novo, Casa Caiada, Rio Doce, e para o interior, quando se expandiu no sentido das margens do Rio Beberibe, em direção às estradas de Goiana e de São Benedito, seguindo do Varadouro até Peixinhos (Nascimento, 2008, p.23).

Este fenômeno de ocupação da orla é a forma mais comum de ocupação na Região Metropolitana do Recife (RMR). De acordo com Costa *et al* (2008), a orla de Boa Viagem inicialmente era uma região de veraneio e hoje está quase toda tomada por prédios residenciais altos que sobrecarregam a paisagem.

Assim também foi em Copacabana, a partir do século XX, em que os banhos de mar e as praias começaram a ser mais valorizados devido aos novos costumes europeus (VALENTE, EDUARDO, 2014).

Posterior à expansão da cidade e de sua orla, foram surgindo grandes empreendimentos e, com eles, suas consequências. De acordo com Andrade (2005), grandes empreendimentos modificam a dinâmica do espaço e o uso do solo no seu entorno. O Bairro Novo, local de um dos maiores supermercados da cidade, teve seu adensamento incrementado após a construção do Hiper, que não só impactou na tipologia do entorno, como também impossibilitou o crescimento de pequenos comércios do mesmo tipo. Anterior a ele, tratava-se de uma área apenas com residências uni familiares, com poucas áreas verticalizadas e pequenos comércios locais, que supriam a demanda da região. Após iniciado esse crescimento, o comércio passou a ser concentrado no supermercado, o que atraiu moradores devido à conveniência que ele traria para quem morasse próximo.

Posterior à análise do plano diretor, fica claro que ele foi gerado de forma inversa, e esta realidade pode ser observada na Figura 01, em que as edificações mais próximas da orla são mais altas e em maior quantidade, enquanto na área mais continental estas edificações tem o gabarito mais baixo. A situação existente poderá ocasionar em ilhas de calor cada vez mais frequentes na área – devido ao fato das edificações dificultarem a passagem do vento – e também irá gerar um adensamento ainda maior, pois existem diversas residências uni familiares na região, que são possíveis terrenos para a construção de cada vez mais edifícios. Posteriormente, neste artigo, serão analisadas as zonas de verticalização elevadas indicadas pelo plano diretor.

Figura 01: Consequências do Plano Diretor.



Fonte: Google Earth, 2015.

O EMPREENDIMENTO, A VERTICALIZAÇÃO E SEUS REFLEXOS NAS ESTRUTURAS.

Os padrões urbanísticos atuais possuem uma grande influência na qualidade de vida de uma população. Quando é implantado um excesso de edificações verticais em uma área, é preciso que sejam feitos estudos de impacto para se definir o que será necessário para tornar a área um local com qualidade de vida. Assim, de acordo com Scussel & Sattler (2009), é possível definir que as áreas residenciais possuem três componentes essenciais:

- Moradia: tamanho / densidade de ocupação; funcionalidade; material e técnica construtiva; tipo arquitetônico; estado de conservação; conforto térmico;
- Infraestrutura: serviços, e equipamentos urbanos: água: tipo de abastecimento / tratamento; esgoto: coleta / destino / tratamento; lixo: coleta / destino; luz e telefone; transportes; escola; posto de saúde; áreas verdes, praças e parques; espaços culturais: museus / bibliotecas / teatro; comércio;
- Entorno: ambiente construído – patrimônio arquitetônico; arborização; trânsito; ruído; ventilação; insolação – exposição solar; segurança; vizinhança. (SCUSSEL & SATTLER, 2009, p.02)

A partir da definição desses componentes, é possível apontar, através da observação dos autores deste artigo, os problemas que podem surgir ao sobrecarregá-los ou na falta deles em uma região.

O principal componente se trata do componente de adensamento, em que, para ter uma boa noção da sobrecarga que haverá na infraestrutura em uma área, só é necessária fazer uma observação simples: considerando que três terrenos, onde hoje residem 03 famílias de 03 pessoas cada uma, são comprados para a construção de um edifício de 15 andares, com dois apartamentos por andar. A produção gerada pelas três famílias que residiam naquele terreno, agora é equivalente a apenas 1 andar e meio da edificação. Sendo assim, agora – onde antes existiam apenas 09 carros (um para cada membro da família) – hoje existem, possivelmente, 45 carros. Onde antes existiam 09 pessoas gerando dejetos, hoje existem, possivelmente, 45 pessoas. E assim segue, gerando a maioria dos problemas mencionados a seguir.

No componente moradia, a problemática pode ser vista em relação ao adensamento e conforto ambiental. Quanto ao adensamento, é possível pontuar que ele está relacionado com o entorno: a maioria das famílias hoje tende a possuir um carro para cada pessoa da residência, o que sobrecarregaria as vias do entorno, gerando transtornos. Em relação ao conforto ambiental, as construtoras vêm gerando edificações de forma desordenada, sem pensar no seu planejamento para o morador. O que é mais valorizado no projeto é a vista para o mar, devido a sua proximidade ao mesmo e isso gera áreas desconfortáveis nas residências, pois nem sempre a edificação recebe ventos da forma apropriada ou está bem locada em relação ao nascente-poente. Além disso, são geradas barreiras físicas que resultam no bloqueio dos ventos para as edificações mais afastadas da orla, tendo como consequência as ilhas de calor, que serão abordadas mais a frente, e desconforto para os moradores.

No componente infraestrutura, pode-se afirmar que também será afetada diretamente pelo adensamento intenso trazido pela verticalização; serviços de água, esgoto e luz sofrerão sobrecargas em suas estruturas e terão que ser reprojatados para a situação existente no local. O serviço de transporte deverá ser reestruturado, pois pode não mais suprir as necessidades para a quantidade de pessoas que precisarão se locomover de ônibus. A questão de praças, parques e áreas culturais já são precárias na RMR como um todo; em Olinda, a realidade é que estes equipamentos não estão disponíveis para a população de forma satisfatória, o que também afeta a qualidade de vida no local.

No componente entorno, além dos problemas já citados acima relacionados com o adensamento, são observadas as ilhas de calor. Existem três tipos de ilha de calor, mas neste trabalho será definida apenas a que se encaixa no estudo - neste caso, a ilha de calor vertical, que é definida por Fialho (2012):

Este fenômeno se desenvolve com maior intensidade em locais com grande rugosidade (topografia artificial dos prédios), capaz de proporcionar uma aerodinâmica particular. A velocidade do vento se reduz, mas ocorre um aumento da turbulência e no arrasto produzido pela fricção do ar. É uma camada limite interna de escala mesoclimática, cujas características são determinadas pela presença da malha urbana. (FIALHO, 2012, p.08)

No contexto do entorno, também pode ser observada a questão da segurança que, de acordo com Quintana (2013): “Têm sido observada correlação entre a existência de barreiras físicas e visuais que isolam espaços públicos e privados e uma maior

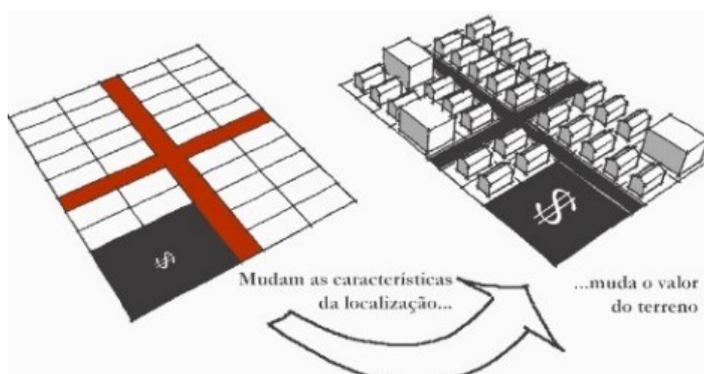
ocorrência de determinados tipos de crimes” (REIS et al., 2008; HILLIER & SAHBAZ, 2005; HILLIER, 2004; HILLIER & SHU, 1999; SHU, 2009; BONDARUK, 2007; IANNICELLI, 2009 *apud* QUINTANA, 2013,p.02)

Em relação a esta questão de segurança, Jacobs (2011) diz que existem três critérios que tornam uma rua perigosa, são eles: existência de uma nítida separação entre espaço público e espaço privado, não devem ser misturados como geralmente acontece em conjuntos habitacionais; a existência de olhos para as ruas, os edifícios de uma rua devem garantir a segurança tanto deles, quanto das pessoas que ali circulam. Devem estar voltados para a rua e evitar estar com os fundos ou laterais mortas, de forma que a rua perca a visibilidade; e, por fim, a calçada deve possuir usuários, aumentando o número de olhos tanto dos edifícios, quanto nas próprias ruas. Na RMR, essa situação é constante, onde existem os muros gerados pelas edificações verticais para a proteção daqueles que residem ali. Porém, estas barreiras geram insegurança por formarem grandes paredões que isolam a pessoa na rua, a tornando mais vulnerável a certas situações.

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA, O PRODUTOR DA CIDADE.

A especulação imobiliária é definida por Saboya (2010), como uma retenção de imóveis para fins de lucro através da valorização da área; em que o proprietário aguarda um investimento público ou privado em infraestrutura e, em seguida, vende o imóvel ou terreno valorizado por um investimento que não foi feito pelo proprietário. Esta definição pode ser observada na Figura 02, em que inicialmente havia uma localização sem nada em especial e posteriormente, houve uma mudança nas suas características o que resultou na valorização do terreno.

Figura 02: Esquema de Funcionamento da Especulação Imobiliária.



Fonte: urbanidades.arq.br, 2008.

Para que exista a especulação, é necessária a existência de propriedade privada da terra; os agentes econômicos devem ter a sensação de que a oferta da terra não será capaz de responder devidamente a demanda, já que isso faz com que os preços subam rapidamente possibilitando transações vantajosas para os possuidores desse ativo e a existência de um mercado específico que facilite a realização de vendas garantindo uma boa renda ao investidor (KANDIR, 1984; REYDON, 1992 apud GONÇALVES, 2002).

Existe a mobilidade social, que gera a necessidade de novas moradias, resultando na incorporação de áreas para suprir o déficit imobiliário, ao qual o setor de construção de imóveis responde favoravelmente. O processo de crescimento da cidade se dá das seguintes formas: pelo adensamento de áreas já existentes e pela incorporação de áreas antes destinadas ao uso rural. (GONÇALVES, 2002)

Devido a enorme demanda uma procura constante de terrenos em área urbana. Um terreno precisa possuir características básicas para a construtibilidade, como, por exemplo, uma localização que possibilite o acesso ao uso da infraestrutura pública da urbanização (ruas, praças, parques, jardins, rede de água, rede de esgotos, etc.). Porém, nem todos os terrenos possuem tais características de construtibilidade e nem é possível ou de interesse para o construtor produzir os equipamentos coletivos e de infraestrutura. Cabe ao construtor da moradia procurar terrenos que possuam essas condições básicas ou que possam tê-las num futuro próximo (GONÇALVES, 2002, p.53).

Na produção do espaço urbano, o Estado segue visando a reprodução do capital, principalmente se tratando do capital imobiliário. O mesmo faz uso dos seus recursos para proporcionar a uma região a infraestrutura que permita a instalação de novos empreendimentos, legitimando estes investimentos por serem grandes geradores de empregos, o que nem sempre acontece. Muitos desses grandes empreendimentos geram uma maior privatização nas áreas de acesso público, a exemplo dos condomínios fechados, que fragmentam cada vez mais o espaço urbano e aumentam a contradição entre terra urbana de acesso público e a de acesso privado (DA SILVA, 2008).

Pensar o espaço urbano através da organização espacial das classes sociais nos reporta a inúmeros problemas de ordem social, econômica, política e ideológica, tais como: pobreza, miséria, violência, degradação ambiental, exclusão, desemprego, falta de moradia, favelização, periferização, segregação, entre outros. (BRANCO, 2012, p.31).

A especulação tem três consequências importantes na cidade, são elas: altos custos de urbanização, altos custos de construção e custos de reprodução da força de trabalho que reservam os piores locais da cidade para a população de baixa renda (CAMPANÁRIO, 1984 apud GONÇALVES, 2002).

AS MUDANÇAS DO ENTORNO DE UM EMPREENDIMENTO DE GRANDE PORTE.

A partir das teorias apresentadas anteriormente, foi possível fazer uma análise de dois estudos de caso na RMR: o shopping Riomar e o shopping Recife. O shopping Recife foi construído em uma área de mangue (Figura 03) na década de 80 no bairro de Boa Viagem, que era uma área considerada pouco privilegiada, devido a sua proximidade com uma comunidade local e por ser uma área apenas no início de seu desenvolvimento (semma.com.br, 2012).

Figura 03: Shopping Recife Antigamente.



Fonte: cadernorecifense.blogspot.com.br, 2014.

Não demorou muito para a alteração da paisagem da área (Figura 04), que hoje é uma área bastante adensada e a única vista são para prédios de – no mínimo – 7 andares. O shopping se expandiu, tornando a área ainda mais atrativa pra quem busca a comodidade de residir próximo ao centro comercial.

Figura 04: Shopping Recife Atualmente.



Fonte: skyscrapercity.com, 2007.

A especulação imobiliária na área ainda hoje segue crescendo, sendo possível observar novas edificações com poucos residentes ou empresariais que não possuem todas as suas salas ocupadas. É possível observar na Figura 05 a existência de poucas edificações de dois pavimentos; as únicas que ainda permanecem na área com esta tipologia são supermercados, postos de gasolina ou pequenos comércios locais.

Figura 05: Entorno Shopping Recife 01.



Fonte: Os Autores, 2015.

A comunidade também é um dos poucos pontos de baixo gabarito na área, porém ela ocupa uma região maior e possui um uso misto, não apenas residencial. Em algumas residências podem ser observados comércios e serviços no térreo, outras são apenas moradia.

Figura 06: Entorno Shopping Recife 02.



Fonte: Os Autores, 2015.

Quando se trata do shopping Riomar, o adensamento no entorno é menor, pois ele é um empreendimento recente. Teve sua construção finalizada no final de 2012 e a especulação na área vem crescendo desde o início da sua construção.

O seu entorno também possui uma comunidade, além de imóveis populares do governo, porém a quantidade de edificações verticais na área que vêm apenas crescendo, em sua grande maioria, são prédios residenciais.

Figura 07: Entorno Riomar Final de Construção.



Fonte: wikipedia.org, 2012.

Hoje, apesar da especulação imobiliária se fazer presente na área, seu adensamento vem crescendo lentamente, pois ainda existem diversas residências uni familiares na região. Suas vias de saída são problemáticas, pois só com o fluxo do centro comercial já há um engarrafamento grande, o que leva a acreditar que as edificações de vários pavimentos vão surgir aos poucos, porém elas tomarão conta da paisagem.

Figura 08: Entorno Riomar Atualmente.



Fonte: Os Autores, 2015.

Bairro “Nova” Boa Viagem

A partir das teorias apresentadas anteriormente e das análises feitas nos estudos de caso, foi possível definir uma projeção do que pode vir a acontecer na área do Bairro Novo, caso não haja um planejamento para o seu crescimento, principalmente no momento posterior a construção do edifício comercial.

A área de estudo se trata de todo o entorno direto (raio de 500 m) do Shopping Patteo e do indireto, que são os bairros da orla que vão da Rua Alberto Lundgren até a Rua Joana D’arc Sampaio. O entorno direto foi definido pelo próprio projetista do Shopping Patteo em seu memorial justificativo, quando definiu que esta área seria a única afetada pela construção do centro comercial; já o indireto foi definido pelos autores, concentrando a análise apenas na orla do Bairro Novo, por esta ser a área mais verticalizada da região e a que sofreria maior influência com a chegada do shopping; seus limites foram definidos de acordo com a Zona de Verticalização Elevada do Plano Diretor.

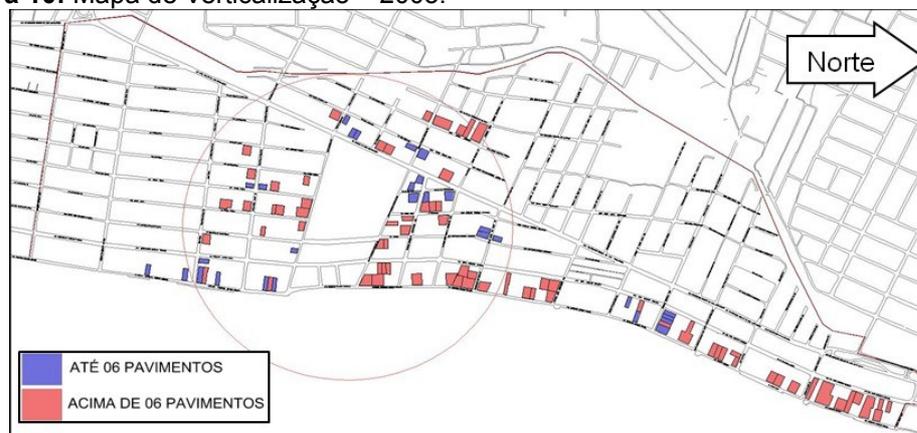
Figura 09: Área Analisada – Entorno Direto e Indireto.



Fonte: Google Earth, 2015.

O mapa inicial foi escolhido por representar a época anterior à construção do Hiper Bompreço na área, já que não se sabe ao certo em que ano ele foi executado. Neste momento, é possível observar diversas edificações com mais de 06 pavimentos. O entorno direto ainda possuía diversos quarteirões livres de edificações multi familiares. Nele também é possível observar a verticalização elevada no litoral e a baixa verticalização pós-avenida, onde a situação atual não se encontra muito diferente.

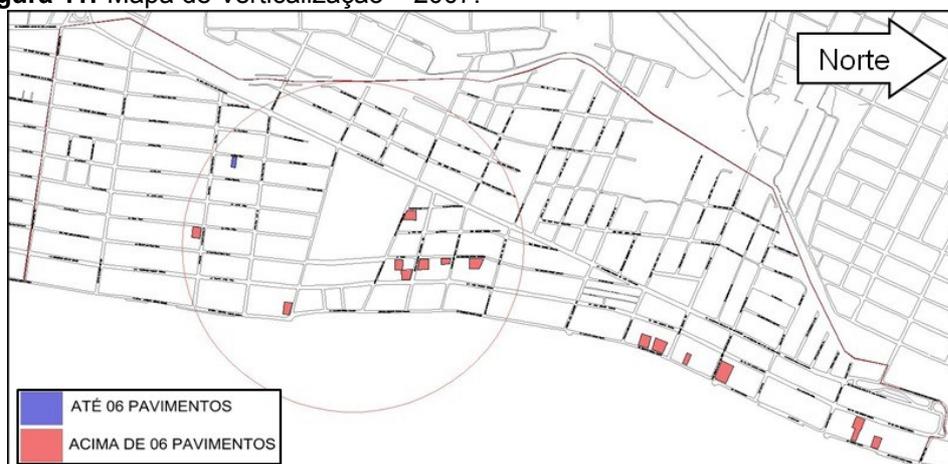
Figura 10: Mapa de Verticalização – 2003.



Fonte: Unibase de Olinda, Editada Pelos Autores, 2015.

No mapa de 2007, que foi escolhido por ser o primeiro momento em que o Hiper Bompreço aparece nas imagens de satélite, pode-se observar a inserção de apenas 01 edificação com até 06 pavimentos, sendo todas as outras com mais de 06 pavimentos, dando início a um maior adensamento na área, tendo como justificativa neste momento a proximidade com o Hiper Bompreço.

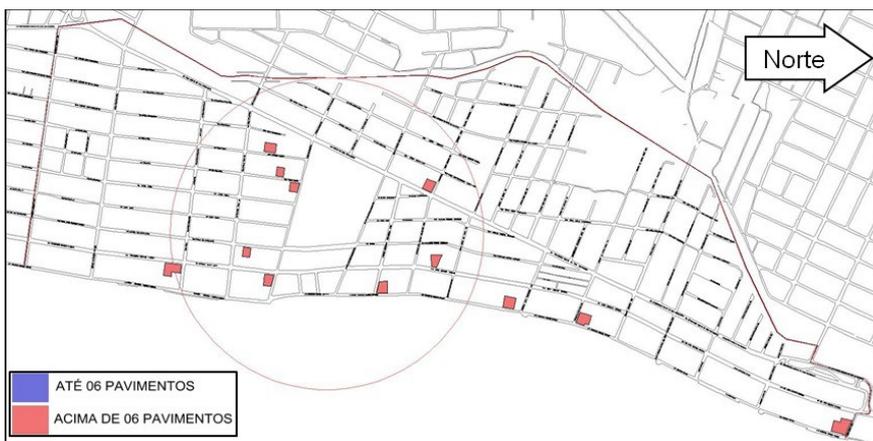
Figura 11: Mapa de Verticalização – 2007.



Fonte: Unibase de Olinda, Editada Pelos Autores, 2015.

No mapa de 2015, escolhido por ser considerado um ano que sofreria influência direta da construção do shopping no seu entorno, podem ser observadas diversas edificações com mais de 06 pavimentos, inclusive ocupando os quarteirões que antes possuíam apenas residências unifamiliares. Edificações com menos de 06 pavimentos não foram construídas entre 2007 e 2015.

Figura 12: Mapa de Verticalização, 2015.



Fonte: Unibase de Olinda, Editada Pelos Autores, 2015.

No mapa geral, que mostra todas as edificações entre o ano de 2003 e 2015, é possível observar o adensamento da região que apenas cresce, sendo possível pontuar poucos quarteirões que possuem apenas residências unifamiliares. Hoje, a área analisada possui 08 edificações entre três e seis pavimentos, e possui 119 edificações com mais de seis pavimentos, dentro de uma quantidade 926 de lotes existentes na área analisada.

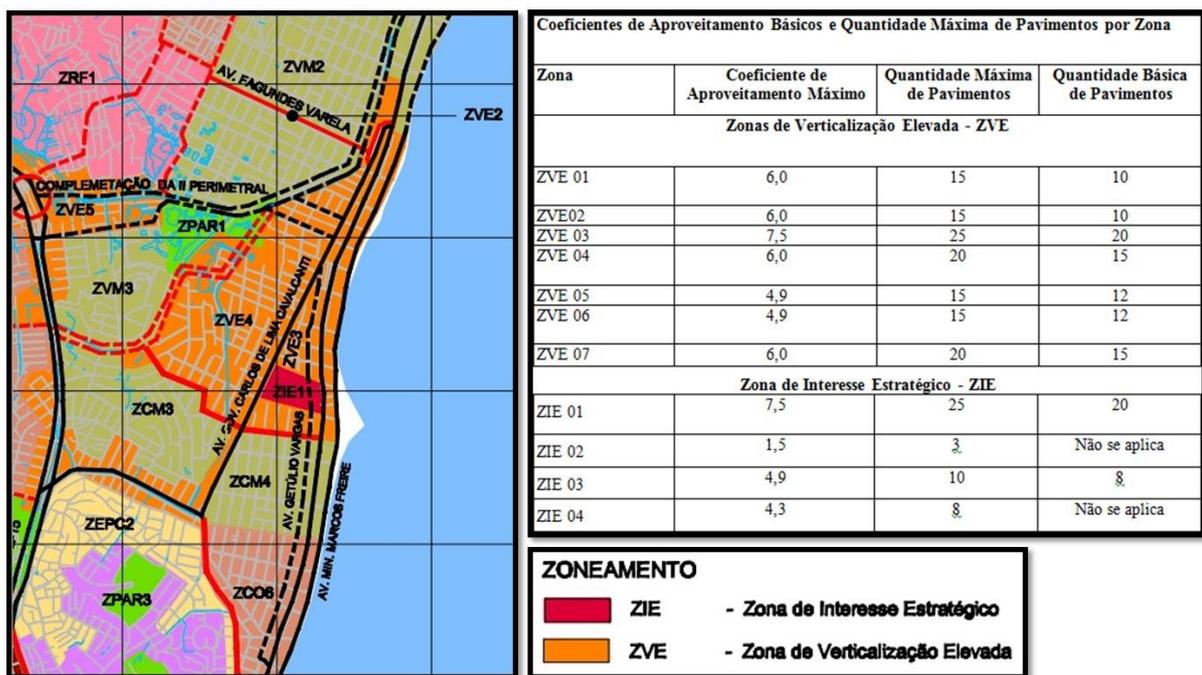
Figura 13: Mapa de Verticalização Geral.



Fonte: Unibase de Olinda, Editada Pelos Autores, 2015.

Mesmo possuindo uma intensa verticalização na área de litoral e a mesma se intensificando nos quarteirões por trás da orla, é possível verificar que ainda existem muitas residências uni familiares na região, porém essas devem vir a ser vendidas para a especulação imobiliária, que vê na área uma grande oportunidade de lucro devido à construção do shopping.

Gráfico 01: Quantitativo - Lotes da Área de Análise.



Fonte: Os Autores, 2015.

Como foi falado anteriormente, o Bairro Novo era um bairro ocupado por residências uni familiares, porém, ele sofreu essa alteração no perfil construtivo através das definições feitas pelo plano diretor para a área.

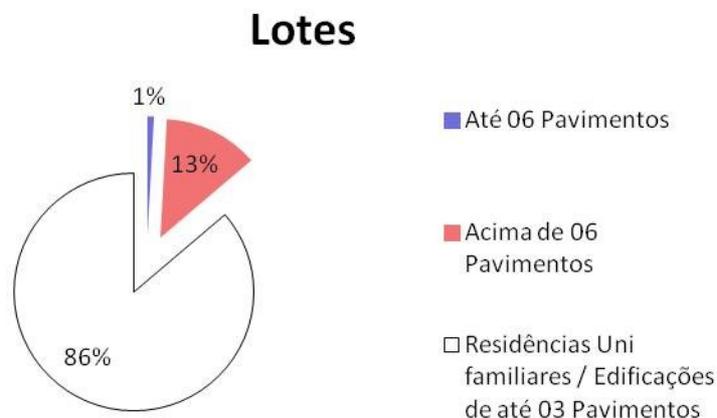
É possível observar que, na orla, essa realidade se encontra mais presente; nela foi definido que os lotes que se encontram mais próximas ao mar possuem um maior coeficiente construtivo, o que gera edificações cada vez mais altas, enquanto na área depois do terreno do shopping, o coeficiente construtivo diminui. O plano diretor foi produzido de forma inversa, em que as edificações de maior gabarito serão projetadas na área da praia, bloqueando os ventos e gerando ilhas de calor na parte mais continental.

Além do coeficiente construtivo, o plano diretor também define uma quantidade básica de pavimentos, o que – junto com o coeficiente de aproveitamento alto – gera

edificações cada vez mais altas nas Zonas de Verticalização Elevada, definidas no mapa abaixo.

Além do fator shopping, também é possível definir que a área pós Rio Fragoso, sofrerá o impacto deste plano diretor, pois existem obras para a melhoria da infraestrutura da área, com a construção de uma avenida beirando o rio. Assim, o poder público atua junto ao privado, verticalizando onde antes era área horizontal e desvalorizada, que se expande além do raio direto e indireto definidos na análise feita pelos autores.

Figura 14: Coeficiente de Construção – Plano Diretor.



Fonte: Plano Diretor da Cidade de Olinda, 2008 – Editado Pelos Autores, 2015.

A justificativa usada pela gestão em audiência pública para estes parâmetros é que haja uma maior arrecadação de impostos para a cidade de Olinda, que possui uma baixa captação em relação a outras cidades da RMR, porém esta justificativa não é viável devido às obras que serão necessárias nesta região quando houver a sobrecarga dos equipamentos e da infraestrutura, podendo-se até mesmo gastar além do arrecadado.

As consequências deste adensamento são a sobrecarga em grande parte das infraestruturas existentes na região, gerando diversos transtornos para os moradores. São estes:

- As estruturas viárias: gerando cada vez mais trânsito na área, além de aumentar a necessidade por transporte coletivo. Por causa desse aumento na quantidade de veículos, o trânsito gerado resulta numa menor qualidade de vida para as pessoas da área.
- De saneamento: as estruturas de esgoto e hidrossanitárias existentes foram projetadas para um número menor de pessoas, resultando em obras de

adaptação necessárias que virão a causar transtornos para os moradores da região.

- Da estrutura elétrica: resultando em transformadores estourando e transtornos com falta de energia. Também serão necessárias obras para a adaptação.

CONCLUSÕES

Foi possível chegar às conclusões aqui expostas devido à observação e análise dos mapas realizados, onde é possível ver uma diferença entre o primeiro ano de avaliação e o último, podendo-se concluir que a verticalização na área vem crescendo de forma desenfreada.

As observações de outras áreas também foram importantes para que um padrão fosse gerado em relação ao entorno de shopping centers; sendo este o seguinte: 1. Construção do centro comercial, 2. Interesse geral em residir na região devido a facilidade gerada pelo empreendimento 3. Especulação imobiliária leva a retirada de residenciais uni familiar e construção de residências multifamiliar 4. Adensamento populacional gera sobrecarga de infraestrutura existente e, por fim, 5. Transtornos devido a infraestrutura sobrecarregada.

A análise do plano diretor vigente da cidade foi importante para que se chegasse à conclusão de que o gestor não pensou em um planejamento adequado para a área. Foi feito um mapeamento de coeficientes que virá a prejudicar a região e irá gerar mais custos do que seria necessário para a gestão, caso houvesse a verticalização ordenada.

Também foi possível concluir que existe a necessidade de um melhor estudo e planejamento das áreas da cidade. É preciso observar que, em qualquer cidade, existe a necessidade de crescimento, mas este precisa ser planejado e estudado.

O planejamento urbano de uma cidade deve ser feito de forma a melhorar a qualidade de vida e facilitar a vida das pessoas. Existe a necessidade da cidade ser dividida em setores, assim como em uma empresa, o que não acontece em nenhuma das cidades na RMR. Todas elas possuem diversos centros, onde o cidadão paga a mais para morar ou perde tempo com deslocamento.

A infraestrutura deve ser replanejada a cada novo aumento de adensamento da região, evitando que o problema seja resolvido apenas quando aparecer. Devem ser

planejadas áreas verdes, não por estarem na legislação, mas porque ajudam a amenizar o clima da cidade.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Caroline Pongitori Soares de. **Shopping center e seus impactos na circulação urbana. Estudo de caso: center shopping, Uberlândia, MG.** Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia. 2005.

BRANCO, Antonio Frederico Vilarinho Castelo. **A ação do estado e do mercado imobiliário no processo de segregação sócio espacial em bairros da zona leste de Teresina.** Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Instituto de Geociências e Ciências Exatas. 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Editora Ática, 1989.

COSTA, Monica Ferreira da; ARAÚJO, Maria Christina Barbosa de; SANTOS, Jacqueline; CAVALCANTI, Silva; SOUZA, Stella Teles de. **Verticalização da Praia da Boa Viagem (Recife, Pernambuco) e suas Consequências Sócio-Ambientais.** Revista da Gestão Costeira Integrada. 2008.

DA SILVA, Oséias Teixeira. **A valorização da terra e a especulação imobiliária: as transformações do mercado de terras urbanas em Niterói, São Gonçalo, Itaboraí e Maricá na nova conjuntura de produção flexível.** 2008.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso.** Universidade Estadual de Campinas. Mestrado em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente. 2002.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades.** – 3ª Edição – São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

NASCIMENTO, Eliane Maria Vasconcelos do. **Olinda: uma leitura história e psicanalítica da memória sobre a cidade.** Universidade Federal da Bahia. 2008.

OJIMA, Ricardo; SILVA, Robson Bonifácio da; PEREIRA, Rafael H. Moraes. **A mobilidade pendular na definição das cidades-dormitório: caracterização sociodemográfica e novas territorialidades no contexto da urbanização brasileira.** 2007.

PETRAKIS, Giannis Hans Martins. **Verticalização, especulação imobiliária e segregação na região metropolitana do rio de janeiro: o exemplo empírico do**

bairro 25 de agosto, Duque de Caxias. XVI Enanpur Espaço, Planejamento e Insurgências. Belo Horizonte. 2015.

QUINTANA, Efreu Brignol. **Muros, proteção para quem?** 2013.

RESENDE, Ubiratan Pereira de; ARRAIS, Tadeu Pereira Alencar. **Especulação imobiliária e verticalização: um estudo a partir da implantação do Parque Cascavel.** 2011.

Fialho, Edson Soares. **Ilha de calor: reflexões acerca de um conceito.** ACTA Geográfica, Boa Vista, Ed. Esp. Climatologia Geográfica, 2012.

SABOYA, Renato. **O que é especulação imobiliária?** Acesso em: 08 dez. 2015. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>>.

SABOYA, Renato. **Mais um pouco sobre especulação imobiliária.** Acesso em: 08 dez. 2015. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2010/11/mais-um-pouco-sobre-especulacao-imobiliaria/>>.

SCUSSEL, Maria Conceição Barletta; SATTLER, Miguel Aloysio. **Cidades em (trans)formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial.** V Encontro Nacional e III Encontro Latino Sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis. Recife. 2009.

VALENTE, Luiz Ricardo Schiavinato; EDUARDO, João Pedro de Andrade. **O processo de verticalização de Copacabana, Rio de Janeiro.** VII Congresso Brasileiro de Geógrafos. Vitória/ES. 2014.